

Teft Prosjekt AS

Detaljregulering for Dønnvoll, Leknes

Plan-id: 201816

Planbeskrivelse

Vestvågøy kommune



Oppdragsnr.: 5175093 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1
2019-09-23

Oppdragsgiver: Teft Prosjekt AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Thor S. Ekhorn
Rådgiver: Norconsult
Oppdragsleder: Soia Rahasindrainy
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Gøran Antonsen

| 1 | 2019-09-23 | Planbeskrivelse for Dønnvoll, Leknes | SOFRA | GAN | SOFRA |
|---------|------------|--------------------------------------|------------|----------------|----------|
| Versjon | Dato | Beskrivelse | Utarbeidet | Fagkontrollert | Godkjent |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av eneboliger, rekkehus og lavblokk med tilhørende teknisk infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal, samt å legge til rette for ny gang- og sykkelvei i tilknytning til Storeidmyra.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort nedenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget innebærer omregulering av et område som er avsatt til LNFR-område i gjeldende kommunedelplan. Dette LNFR-område utgjør en naturlig del av utbyggingsområdet men er avsatt til LNFR-område fordi det er registrert kulturminner her. Utforming av B3 (område som er avsatt til boligformål) slik det fremgår av gjeldende kommunedelplan, gjør det vanskelig å utnytte utbyggingsområdet på en fornuftig måte.

Fylkeskommunen befarte/gjorde en kontrollregistrering av dette kjente kulturminneområdet men det ble ikke gjort funn. For å få til en optimal utnyttning av B3 ønskes derfor dette LNFR-området omregulert til utbyggingsformål/boligformål.

Planforslaget er for øvrig i tråd med kommunedelplan for LeknesGravdal og vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling i Vestvågøy kommune.

Innhold

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Bakgrunn | 7 |
| 1.1 | Hensikten med planen | 7 |
| 1.2 | Forslagstiller, plankonsulent | 7 |
| 1.3 | Eierforhold | 7 |
| 1.4 | Tidligere vedtak i saken | 7 |
| 1.5 | Krav om konsekvensutredninger | 7 |
| 2 | Planprosess | 9 |
| 2.1 | Medvirkningsprosess | 9 |
| 2.2 | Møter og andre deltakere | 9 |
| 2.3 | Innspill til planen | 9 |
| 3 | Planstatus og rammebetingelser | 19 |
| 3.1 | Overordnede planer | 19 |
| 3.2 | Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner | 19 |
| 3.3 | Temaplaner | 20 |
| 3.4 | Statlige og regionale planretningslinjer | 20 |
| 4 | Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold | 21 |
| 4.1 | Beliggenhet | 21 |
| 4.2 | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk | 21 |
| 4.3 | Stedets karakter | 22 |
| 4.4 | Landskap | 22 |
| 4.5 | Kulturminner og kulturell verdi | 22 |
| 4.6 | Naturverdier | 22 |
| 4.7 | Rekreasjonsverdi/bruk | 23 |
| 4.8 | Landbruk | 23 |
| 4.9 | Trafikale forhold | 23 |
| 4.10 | Barns interesser | 23 |
| 4.11 | Sosial infrastruktur | 24 |
| 4.12 | Universell tilgjengelighet | 24 |
| 4.13 | Teknisk infrastruktur | 24 |
| | 4.13.1 Vann og avløp | 24 |
| | 4.13.2 Energiforsyning og EL-nett | 24 |
| 4.14 | Grunnforhold | 24 |
| 4.15 | Støy | 24 |
| 4.16 | Luftforurensning | 24 |
| 5 | Beskrivelse av planforslaget | 25 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.1 | Analyser og utredninger | 25 |
| 5.2 | Planlagt arealbruk | 25 |
| 5.3 | Bebyggelsens plassering og utforming | 26 |
| 5.4 | Uteoppholdsareal | 27 |
| 5.5 | Sol/skygge | 28 |
| 5.6 | Parkering | 28 |
| 5.7 | Trafikkløsning | 29 |
| 5.8 | Kollektivtrafikk | 29 |
| 5.9 | Tilknytning til teknisk infrastruktur | 29 |
| | 5.9.1 Vann og avløp | 29 |
| | 5.9.2 Energiforsyning og EL-nett | 31 |
| 5.10 | Plan for avfallshåndtering | 31 |
| 5.11 | Planlagte offentlige anlegg | 31 |
| 5.12 | Kulturminner | 31 |
| 5.13 | Sosial infrastruktur | 31 |
| 5.14 | Universell utforming | 31 |
| 5.15 | Miljøoppfølging | 31 |
| 5.16 | Grunnforhold | 32 |
| 5.17 | Støy | 32 |
| 5.18 | Vindforhold | 32 |
| 5.19 | Risiko- og sårbarhet | 32 |
| 5.20 | Avbøtende tiltak/løsninger ROS | 34 |
| 5.21 | Rekkefølgebestemmelser | 34 |
| 6 | Virkninger/konsekvenser av planforslaget | 35 |
| 6.1 | Overordnede planer | 35 |
| 6.2 | Stedets karakter | 35 |
| 6.3 | Landskap | 35 |
| 6.4 | Natur- og kulturverdier | 35 |
| | 6.4.1 Naturverdier | 35 |
| | 6.4.2 Kulturverdier | 36 |
| 6.5 | Landbruksfaglige vurderinger | 36 |
| 6.6 | Trafikale forhold | 36 |
| 6.7 | Teknisk infrastruktur | 36 |
| 6.8 | Rekreasjon og uteoppholdsarealer | 36 |
| 6.9 | Bomiljø/bokvalitet | 36 |
| 6.10 | Barns interesser | 36 |
| 6.11 | Sosial infrastruktur | 37 |
| 6.12 | Universell tilgjengelighet | 37 |
| 6.13 | ROS | 37 |

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 6.14 | Økonomiske konsekvenser for kommunen | 37 |
| 6.15 | Interessemotsetninger | 37 |
| 6.16 | Avveininger av virkninger | 37 |
| 7 | Avsluttende kommentar | 38 |

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av eneboliger, rekkehus og lavblokk med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal samt å legge til rette for ny gang- og sykkelvei i tilknytning til Storeidmyra.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Teft Prosjekt AS
Storvollveien 45
8370 LEKNES

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendom med gnr 0 bnr 0, gnr 16 bnr 2, 8, 37, 40, 339, 340 og 383, gnr 18 bnr 585 og gnr 304 bnr 1.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planarbeidet innebærer utvidelse av området som er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan med ca. 2,5 daa som er avsatt til LNFR-område, og faller derfor inn under § 6, bokstav b) og videre pkt. 30 i vedlegg I, med henvisning til pkt. 25 (i vedlegg I). Her er det ikke gitt oppfangingskriterier, utvidelsen er derfor vurdert etter forskriftens kap. 3, § 10. Når det gjelder egenskaper ved planen (jf. § 10, annet ledd) vurderes planforslaget ikke inneha egenskaper som tilsier at planforslaget vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Når det gjelder lokalisering og påvirkning på omgivelsene (jf. § 10, tredje ledd) er følgende punkter relevante:

- Pkt. b) «verdifulle kulturminner»: det er registrert kulturminner i det området som ønskes omregulert til boligformål. Dette området er kontrollert/undersøkt nærmere. Det ble ikke gjort funn ifm. kontrollregistreringen. Resterende deler av planområdet er også befart uten at det ble gjort funn.

- Pkt. d) «større omdisponering av områder som er regulert til landbruk»: området som ønskes omregulert er avsatt til LNFR-område med hovedvekt på landbruk i gjeldende kommunedelplan. B3 (området som er avsatt til boligformål i kommunedelplanen) har fått den uhensiktsmessige utformingen på grunn av at det er registrert kulturminner i tilstøtende areal mot nordvest. Hadde det ikke vært for de registrerte kulturminner ville en naturlig avgrensning av B3 vært slik som nå foreslås. Ved innlemming av dette området som del av planområdet ville man kunne utnytte planområdet mye mer effektivt og få til bedre løsninger. Utvidelsen er kun på ca. 2,5 daa og vil derfor berøre kun en liten del av jordbruksarealet (den delen er ikke dyrket mark).

Med bakgrunn i ovennevnte konkluderes det med at planarbeidet vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredninger. Kommunen støtter denne vurderingen.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lofotposten 12.05.18 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 11.05.2018. Høringsfristen ble satt 12.06.2018.

2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 09.08.2017.

2.3 Innspill til planen

| Person/etat | Dato | Innspill | Kommentarer |
|---|------------|--|--|
| Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) | 24.05.2018 | DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, berg-rettigheter eller masseuttak i drift. DMF har dermed ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeidet. | - |
| Fiskeridirektoratet | 04.06.2018 | Fiskeridirektoratet Region Nordland kan ikke se at reguleringsforslaget vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen, siden planområdet ikke omfatter sjøareal. Det fremsettes derfor ingen vesentlige merknader til planarbeidet. | - |
| Avinor | 06.06.2018 | <u>Høyderestriksjonsflater/hinderflater</u> Størstedelen av den bebyggbare delen av planområdet ligger innenfor sideflaten og en mindre del innenfor horisontalflaten som begge er hinderflater (høyderestriksjonsflater) i restriksjonsplanen for lufthavnen. Høyderestriksjonsflatene/hinderflatene ligger på ca. kote 45 – 69,6 moh., | - Maks tillatte byggehøyder er satt til 9 m (gesims) og 10 m (møne) som tilsvarer |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>med strengest restriksjoner i sørøstlige delen av planområdet. Siden terreng høyden innenfor planområdet ligger på ca. kote 5 – 13 moh, vil ikke den planlagte bebyggelsen komme i konflikt med sideflaten og horisontalflaten. I detaljreguleringsplanen må det angis maksimal tillatt byggehøyde for hvert enkelt utbyggingsformål som ikke er i konflikt med overnevnte hinderflater rundt Leknes lufthavn.</p> <p>Avinor ber om at hensynet tilknyttet bruk av kraner innarbeides i bestemmelsene og har kommet med et konkret forslag til formulering.</p> <p><u>Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg</u></p> <p>BRA-krav er gitt av flynavigasjonsanlegget LOC02 i sør med 30 moh.</p> <p>Avinor ber om at krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg samt kraner innarbeides i bestemmelsene og har kommet med konkrete forslag til formulering.</p> <p><u>Farlig eller villedende belysning</u></p> <p>Siden planområdet ligger inntil innflygingen til bane 02 er det vurdert med hensyn til farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflyging til lufthavnen fra nordøst. Det er særlig lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Det er avgjørende at belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys på tomten i anleggsperioden. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med</p> | <p>inntil henholdsvis ca. kote 22 m og 23 m, og er tatt inn i planbestemmelsene.</p> <p>Forslag til formulering er innarbeidet i bestemmelsene, jf. § 2.13.</p> <p>-</p> <p>Forslag til formulering er innarbeidet i bestemmelsene, jf. § 2.13.</p> <p>Tas til etterretning.</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|------------------------|------------|---|--|
| | | <p>innflyging, vil Avinor kunne kreve at lysbruken endres.</p> <p>Avinor ber om at hensynet tilknyttet farlig eller villendene belysning innarbeides i bestemmelsene og har kommet med konkrete forslag til formulering.</p> <p>Det opplyses om at planområdet ikke er berørt av gjeldende flystøysoner.</p> | <p>Forslag til formulering er innarbeidet i bestemmelsene, jf. § 2.13.</p> <p>-</p> |
| Statens vegvesen (SVV) | 12.06.2018 | <p>Gjeldende statlige og regionale arealpolitiske føringer må legges til grunn for planarbeidet.</p> <p>Offentlig veinett skal planlegges og bygges i henhold til vegnormal N100, veg- og gateutforming. Veinormalen er hjemlet i vegloven og gjelder for all planlegging og bygging av det offentlige veinettet.</p> <p>Tilrettelegging for myke trafikanter må ivaretas i plan. Statens vegvesen ser det som positivt at gang- og sykkelveien langs Storeidmyra videreføres. Det anmodes om at det knyttes rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen for å sikre opparbeidelse av gang- og sykkelveien før boligene gis brukstillatelse.</p> <p>Det forutsettes at prinsippene for universell utforming legges til grunn for planen.</p> <p>Kollektivtransport må vurderes i det videre planarbeid.</p> <p>I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt, eller beskrevet i bestemmelsene.</p> | <p>Tas til følge.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Det er ikke regulert inn fortau i tilknytning til den nye atkomstveien (veiklasse A1) da det ikke er krav til det. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen for å sikre opparbeidelse av gang- og sykkelveien.</p> <p>Ivaretatt.</p> <p>Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 150 unna planområdet. Denne vil ikke bli berørt av planforslaget.</p> <p>Tas til følge.</p> |

| | | | |
|--|-------------------|---|--|
| <p>Lofotkraft</p> | <p>13.06.2018</p> | <p>Lofotkraft har høyspenningsnett i og tett ved reguleringsområdet. Når det gjelder linja som går gjennom reguleringsområdet i retning sørvest, er denne planlagt revet når ombyggingen av lavspenningsnettet som lå under denne er ferdig. Det er litt usikkert når dette kan gjøres da det også involverer ombygging av anlegg hos kunder.</p> <p>Det bes om at utbygger tar kontakt angående dette på et tidlig tidspunkt slik at Lofotkraft kan få oversikt over fremdriftsplanene for feltet og vil forøke å samordne dette.</p> <p>Når det gjelder strømforsyning til reguleringsområdet, er det ikke nett der i utgangspunktet, slik at dette må bygges frem. Lofotkraft har nettstasjoner på begge sider av planområdet og vil trolig kunne øke kapasiteten i en av disse slik at dette vil dekke planområdet.</p> <p>Lofotkraft ber også her utbygger ta kontakt så snart han har oversikt over effektbehov, slik at Lofotkraft kan vurdere teknisk løsning og utarbeide et grovt kostnadsoverslag.</p> <p>I forbindelse med utbyggingsprosjekter der det blir behov for nytt nett eller endringer av eksisterende, benytter Lofotkraft anleggsbidrag til finansiering av endringer/utbygginger av nettet. Dette må dekket av tiltakshaver, og alle kostnader for nettendringer vil bli tatt med i anleggsbidraget.</p> | <p>Det er regulert inn hensynssoner i tilknytning til gjeldende høyspenningsnett i planområdet. Når det gjelder høyspentlinjen som forutsettes fjernet vil båndleggingen gå ut ved fjerning av anlegget.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>-</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Tas til etterretning.</p> |
| <p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</p> | <p>15.06.2018</p> | <p><u>Flom, erosjon og skred</u></p> <p>Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert</p> | <p>Det går en liten bekk med liten vannføring gjennom vestre del av planområdet, men det er ikke registrert aktsomhetsområde for verken flom eller skred</p> |

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|---|
| | | <p>fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.</p> <p><u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u></p> <p>Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p> <p><u>Energianlegg</u></p> <p>Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.</p> | <p>(herunder kvikkleireskred) i planområdet.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke å medføre skader eller ulemper for allmenne interesser.</p> <p>Hensyntatt.</p> |
| <p>Fylkesmannen i Nordland</p> | <p>13.06.2018</p> | <p><u>Planfaglige forhold</u></p> <p>Fylkesmannen finner grunn til å stille spørsmål ved bakgrunnen for at planområdet omfatter areal som i kommunedelplanen er avsatt som LNFR-område.</p> <p>Referatet fra oppstartsmøtet sier at planformålet er i tråd med overordnet plan, og det er etter det Fylkesmannen kan se ingenting i referatet som tilsier at det foreligger avklaring fra kommunen når det gjelder å ta med areal som ikke er</p> | <p>Hovedgrunnen til at nordvestlig hjørne av foreslått planavgrensning ikke ble tatt med ifm. utarbeiding av kommunedelplanen og grunnen til at B3 har fått en uhensiktsmessig utforming var pga. at det er registrert kulturminner i dette området. Den uhensiktsmessige formen gjør det vanskelig å utnytte området effektivt. En har derfor undersøkt mulighetene for å undersøke dette området nærmere i håp om å kunne utnytte det til utbyggingsformål.</p> <p>Mulighetene for å kunne ta i bruk dette området til utbyggingsformål med utgangspunkt i det som er nevnt i kommentaren ovenfor er diskutert med kommunen. Kommunen</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen.</p> <p>Spørsmålet om konsekvensutredning antas ut fra dette å være avgjort ut fra uriktige forutsetninger. Det følger av forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd bokstav b) at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid skal konsekvensutredes. Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av vedlegg I, se pkt. 25. Deler av det planlagte boligområdet er ikke i samsvar med tidligere, overordnet plan. Det må derfor vurderes om det her er snakk om et nytt boligområde, og ut fra dette tas stilling til spørsmålet om konsekvensutredning. Det minnes om at det er kommunen som er ansvarlig myndighet.</p> <p><u>Barn og unge</u></p> <p>Fylkesmannen ber om at det skal tas hensyn til følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Barnekonvensjonen ○ God medvirkning ○ Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, hvor det bl.a. fremgår at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare ○ Miljøverndepartementets rundskriv hvor det bl.a. fremgår at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. <p>Det er etter Fylkesmannens oppfatning viktig at det innenfor planområdet sikres arealer for lek og uteopphold, samt at det sikres trafiksikker adkomst til arealer utenfor planområdet. Det påpekes</p> | <p>stiller seg positivt til at parsellen tas med.</p> <p>Ved varsel om planoppstart fremgår det at planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. I Kap. 1.5 ovenfor er det gjort rede for forholdet til forskrift om konsekvensutredninger. Kommunen støtter denne vurderingen.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Tas til følge</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>viktigheten av at det knyttes rekkefølgebestemmelser til krav om opparbeiding av leke- og uteoppholdsarealer.</p> <p>Det er også i kommunedelplanen en bestemmelse om at B3 ikke kan bygges ut før det er etablert gang- og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum.</p> <p><u>Landbruk</u></p> <p>Det kan se ut som om ca. 2,5 daa dyrka jord blir berørt som følge av utvidelse av planområde B3. Dette er i seg selv ikke et veldig stort område, men en trinnvis nedbygging av jordressursene anser Fylkesmannen som svært negativt i et langtidsperspektiv. Fylkesmannen fremmet i 2015 innsigelse til dette utbyggingsområdet, men frafalt senere denne etter endring av et sentralt område på Leknessletta fra bolig til LNF-formål (B6). Fylkesmannen kan ikke se at det i referat fra oppstart av planarbeidet er synligjort økt arealbehov for boligbygging her. Selv om Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ønsker å sikre seg boligreserver, kan en ikke se at boligbehovet i seg selv forsvarer nedbygging av ytterligere dyrka og dyrkbar jord i området. Fylkesmannen mener derfor at kommunen må holde</p> | <p>Det fremgår av gjeldende kommunedelplan at områdene B2 og B3 ikke kan bygges ut før det er etablert gang og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum. Det er i første omgang kun B3 som tenkes bygd ut. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres gang- og sykkelvei i tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei før mer enn halvparten av planområdet blir bebyggt.</p> <p>Det vises til kommentaren ovenfor når det gjelder bakgrunnen for omreguleringen.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--|---|
| | | <p>seg innenfor opprinnelig planområde av hensyn til jordvernet.</p> <p>Det minnes også om at for kommunedelplanen er det vedtatt bestemmelser som tilsier at områdene ikke kan bygges ut før det foreligger en plan for området med avbøtende tiltak ift. forhold til landbruket.</p> <p><u>Støy</u></p> <p>Støy fra veitrafikk kan være av betydning for planlegging av boliger og uteoppholdsarealer. Det vises i denne forbindelse til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).</p> <p><u>Digitaliserte plankart</u></p> <p>For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil Fylkesmannen spesielt oppfordre til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no.</p> <p><u>Samordning av statlige innsigelser i Nordland</u></p> <p>Fylkesmannen har ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Fylkesmannen ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter.</p> | <p>Ivaretatt.</p> <p>Ivaretatt.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Det vurderes ikke som nødvendig med et møte ifm. planarbeidet.</p> |
| <p>Nordland fylkeskommune (NFK)</p> | <p>13.06.2018</p> | <p><u>Forholdet til regional politikk</u></p> <p>Det bes om at det tas hensyn til Fylkesplan for Nordland, kap. 8.2 og 8.3 (arealpolitikk i Nordland).</p> <p><u>Planfaglig</u></p> <p>NFK minner om at den endelige vurderingen av om planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) skal gjøres av kommunen som ansvarlig planmyndighet. NFK ber om at</p> | <p>Fylkesplan for Nordland (kap. 8) er lagt til grunn for planarbeidet.</p> <p>Det vises til kap 1.5 ovenfor.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>kommunens vurdering og begrunnelse kommer frem når saken legges ut på offentlig ettersyn og høring.</p> <p>NFK ber kommunen vurdere KU-spørsmålet for temaet kulturminner, jf. føringer gitt i overordnet plan, samt kulturminnefaglig innspill nedenfor.</p> <p>Deler av planområdet (ca. 2,5 daa) berører LNFR-formål og deler av området berører dyrkbar og/eller fulldyrket jord. NFK ber kommunen vurdere å stille krav om erstatningsareal for evt. omdisponert jord.</p> <p>Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. NFK ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir NFK et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p><u>Digital plandialog</u></p> <p>I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen tilbyr NFK kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. NFK ber kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten.</p> <p>På generelt grunnlag vil NFK bemerke at det bør tas hensyn til:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Fremtidige klimaendringer samt reduksjon av energibehov og klimagasser ○ Tilgjengelighet for alle ○ Barn og unge ○ Estetiske forhold ○ Medvirkning ○ Naturmangfoldloven <p><u>Kulturminnefaglig</u></p> <p>NFK har sjekket nevnte planer mot egne arkiver og kan opplyse at det er kjent en rekke kulturminner i området. Det er derfor nødvendig med</p> | <p>Det vises til kap. 1.5 ovenfor.</p> <p>Det vises til kommunes saksframlegg ifm. utlegging til offentlig ettersyn.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Ivaretatt.</p> <p>Tas til etterretning.</p> |
|--|--|---|

| | | | |
|----------------------------|-------------------|---|---|
| | | <p>nærmere befaring på stedet før endelige uttalelse fra NFK kan foreligge.</p> <p>Bevaringsarbeidet blir todelt – først må de kjente kulturminnene kontrollregistreres, før det også må gjennomføres en registrering i deler av resterende planområde.</p> <p>Ettersom planen er i berøring med et kulturmiljø med automatisk fredete kulturminner ber NFK om at reguleringsplanen konsekvensutredes for temaet kulturminner og kulturmiljø.</p> <p>Undersøkelsene kan gi funn som medfører direkte konflikt med automatisk fredete kulturminner. Dersom planlagt utbygging kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner må planen justeres/ændres, eller det må søkes dispensasjon fra kulturminneloven.</p> | <p>NFK kontrollregistrerte de kjente kulturminnene og befarte resterende deler av planområdet uten at det ble gjort funn.</p> <p>Det vises til kommentar ovenfor.</p> <p>Det vises til kommentar ovenfor.</p> |
| <p>Arnfinn Bertheussen</p> | <p>21.05.2018</p> | <p>Bertheussen mener at en med fordel kunne utvide planområdet for gang- og sykkelveien i retning sørvest frem til eiendommen med gnr 16 bnr 82 (Storeidmyra 38). Dette er begrunnet med at det går en gangsti mellom eiendommene Storeidmyra 38 og Rønsvoll 12 (gnr 16 bnr 339). Gangstien benyttes av skolebarn som skal til og fra Rønsvollfeltet. Et annet moment er at det er en dyp veigrøft langs Storeidmyra. Her ferdes skolebarn. Av sikkerhetshensyn bør denne grøften fylles igjen.</p> | <p>Det er regulert inn gang- og sykkelvei frem til gnr 16 bnr 82.</p> |

3 Planstatus og rammebetingelser

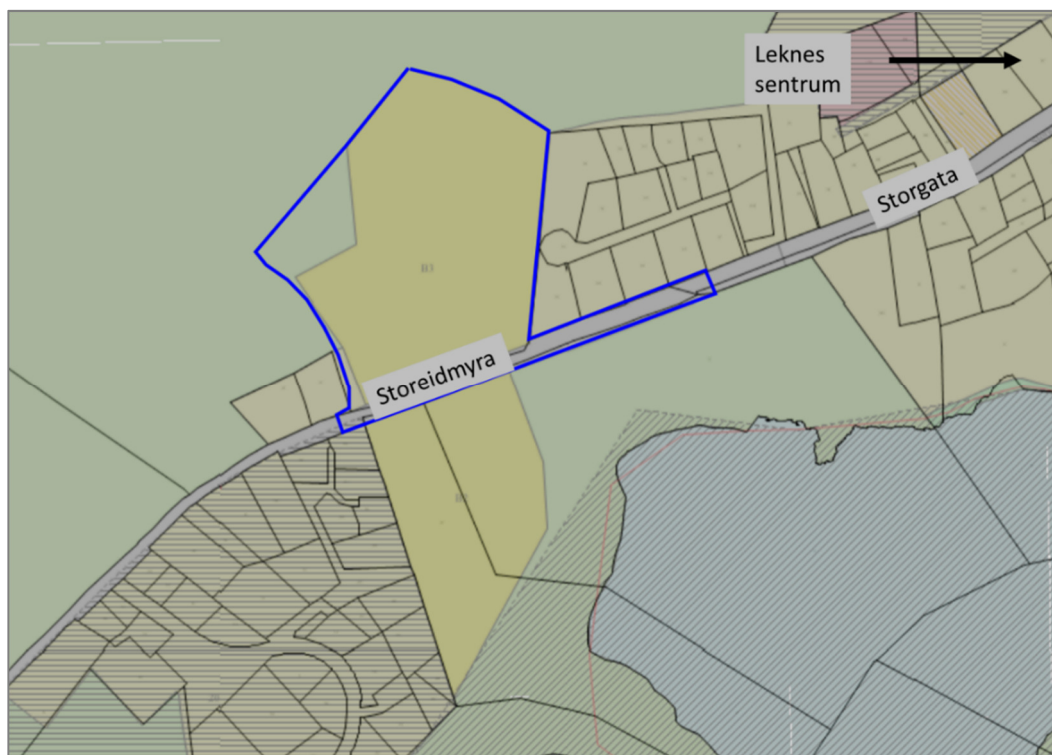
3.1 Overordnede planer

Kommuneplan for LeknesGravdal 2014-2026

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (gul farge i figur nedenfor), LNFR-område (grønn farge) og vei (grå farge) i kommunedelplan for LeknesGravdal vedtatt 24.05.2016.

Det fremgår av kommunedelplanen at byggehøyde vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

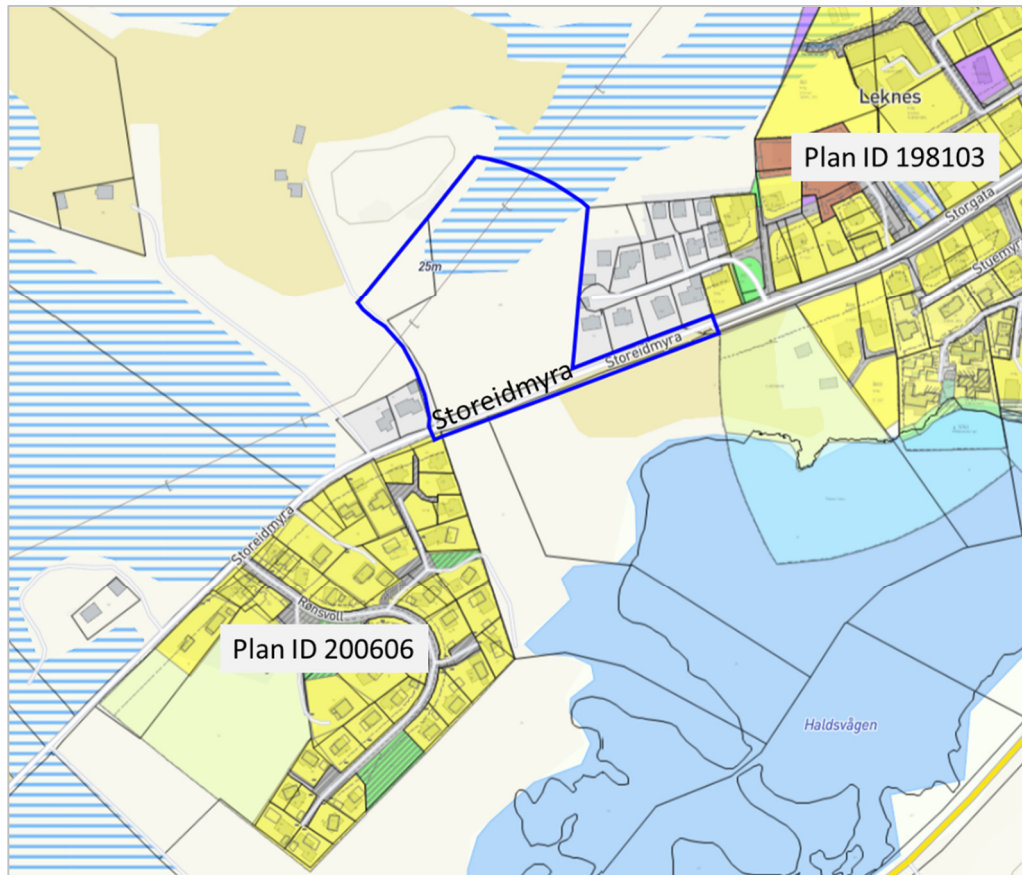
Maks tillatt utnyttingsgrad er ikke oppgitt i kommunedelplanen og er vurdert ifm. planarbeidet.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplanen. Varslet planavgrensning er vist med blå linje. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbejdet av Norconsult.

3.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert og grenser til reguleringsplan for «Leknes lufthavn støvsone II» med plan ID 198103 vedtatt 09.12.1981 (mot øst) og bebyggelsesplan for Rønsvold med plan ID 200606 vedtatt 07.06.2006 (mot sørvest).



Figur 2: Utsnitt av tilstøtende reguleringsplaner. Varslet planavgrensning vist med blå linje. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.3 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som berører planarbeidet.

3.4 Statlige og regionale planretningslinjer

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

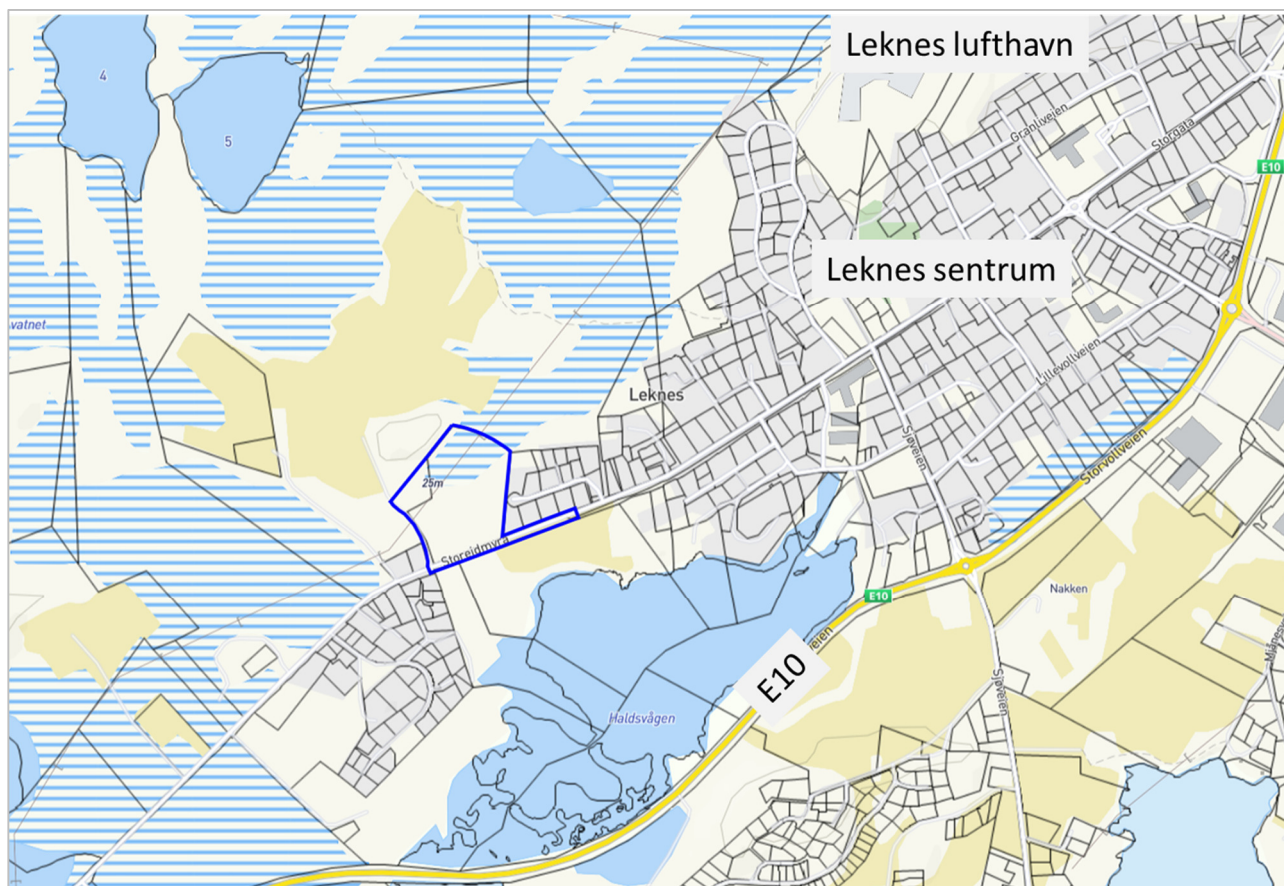
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 31 daa ligger i Dønnvoll, sørvest for Leknes lufthavn og sentrum.

Planområdet er utvidet slik at veistrekingen (Storeidmyra) blir utvidet noe mot vest. Utvidelsen vil ikke berøre flere enn de som allerede er varslet, derfor ble det ikke sendt ut nytt varsel.



Figur 3: Planområdets beliggenhet. Varslet planområde vist med blå polygon. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet og tilstøtende områder mot nord og vest er for det meste ubebygget. Tilstøtende områder mot øst og sørvest er bebygget og det ligger noen gårder nordvest for planområdet.

4.3 Stedets karakter

Planområdet og tilstøtende områder har en landlig karakter.

Bebyggelsen rundt planområdet består for det meste av eneboliger, men også av noen tomannsboliger. Foruten boligene er det øst for planområdet etablert en barnehage.

Bebyggelsen generelt har saltak og et tradisjonelt uttrykk og er for det meste ført opp i inntil 2 etasje pluss loft.

4.4 Landskap

Terrenget i planområdet stiger forholdsvis slakt mot nord. Landskapet består for det meste av enger og skogholt.

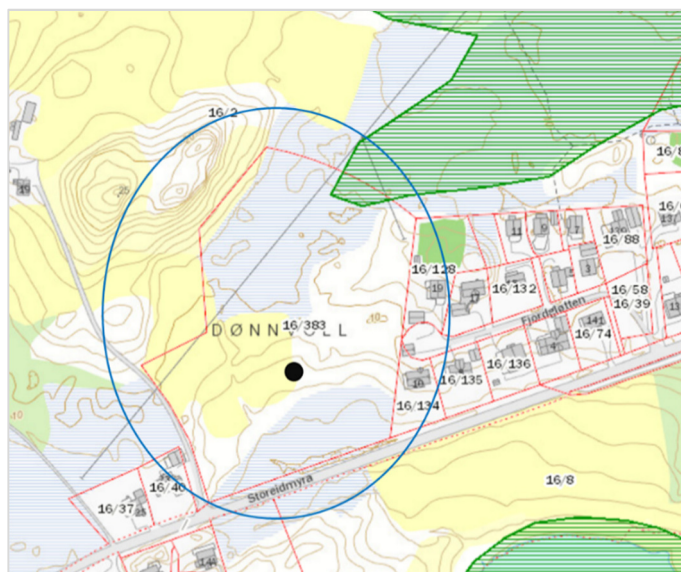
Planområdet har generelt gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er registrert automatisk fredet kulturminner - gravhauger (ID: 8189) i nordvestlig del av planområdet. Nord for dette er det også registrert automatisk fredet kulturminner - gravhauger (ID 57351). Videre er det nordvest for planområdet og forannevnte kulturminner registrert et automatisk fredet kulturminner – gårdshaug (ID 47558).

4.6 Naturverdier

Det er observert fulgearter i planområdet: blåstrupe (nær truet), heipiplerke (ansvarsart), storspove (truet) og gråsisik (ansvarsart). Videre ligger det et område som er registrert som viktig naturtype (kystmyr) nordøst for planområdet (vist med grønn skravur i figur nedenfor). En liten flikk av denne ligger i nordøstlig del av planområdet.



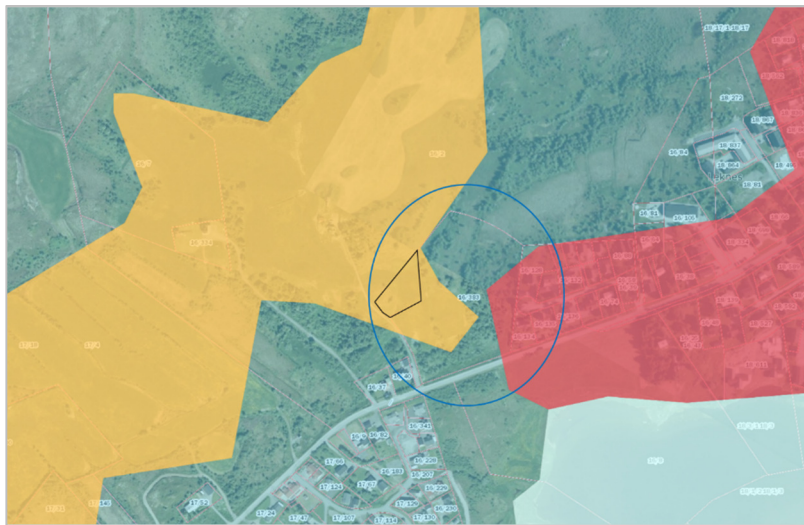
Figur 4: Registrerte naturverdier. Sort sirkel: arter særlig stor og stor forvaltningsinteresse. Grønn skravur: viktig naturtype. Kilde: Naturbase.no. Bearbeidet av Norconsult.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke registrert viktig friluftsområde i planområdet. En kjenner heller ikke til at planområdet brukes til friluftsliv.

4.8 Landbruk

Et avgrenset område mot nordvest er registrert som jordbruksareal med middels verdi (jf. gul farge nedenfor).



Figur 5: Arealfordeling. Gul: jordbruksareal. Rød: bebygd areal og samferdsel. Blå sirkel: planområdets beliggenhet. Sort polygon: arealet som ønskes omregulert. Kilde: miljøstatus.no. Bearbeidet av Norconsult.

4.9 Trafikale forhold

Planområdet grenser til en privat atkomstvei mot vest. Videre omfatter planområdet deler av Storeidmyra mot sør. Storeidmyra er en kommunal vei og er ca. 6 m bred. Fartsgrensen i Storeidmyra, på den aktuelle strekningen, er 60 km/t. Veien har en ÅDT på 400 (tall fra 2016).

Den delen av Storeidmyra som ligger innenfor planområdet har ikke fortau eller gang- og sykkelvei, men det går en gang- og sykkelvei parallelt med veistrekningen som ligger øst for planområdet (Storeidmyra og Storgata). Gang- og sykkelveien ligger på sørsiden av veien, og enden på denne ligger innenfor planområdet.

Det er ikke registrert noen trafikkulykker på den aktuelle strekningen. Men det er registrert en ulykke (Mc ulykke) ved krysset Storgata x Valsetveien som ligger ca. 350 m øst for planområdet og en annen ulykke (Mc ulykke) ved krysset Storeidmyra x Rønsvoll som ligger ca. 60 m sørvest for planområdet.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 150 m sørvest for planområdet.

4.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet er brukt av barn og unge til leke- og uteoppholdsareal.

4.11 Sosial infrastruktur

Det ligger en barnehage (Skautrollet naturbarnehage) ca. 200 m (i luftlinje) øst for planområdet. Nærmeste skole (Leknes skole 1. – 10. trinn) ligger ca. 1,40 km (i luftlinje) øst for planområdet.

Det opplyses fra kommunen om at barnehagekapasitet i området er tilstrekkelig, mens skolekapasitet ikke er tilfredsstillende.

4.12 Universell tilgjengelighet

Deler av terrenget er noe ulendt og vil kunne by på utfordringer ift. universell utforming uten bearbeiding.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Det går en hovedvannledning gjennom planområdet. Det ligger ellers VA ledninger i tilknytning til Storeidmyra (mot sør) og Fjordgløtten (mot øst).

Det ligger et kommunelat pumpehus nede ved Haldsvågen (sør for planområdet).

4.13.2 Energiforsyning og EL-nett

Det ligger høyspetanlegg i planområdet (vist med hensynssoner). Luftlinjen/mastene som går i nordøst - sørvest retning vil bli fjernet.

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet består av meta-suprakrustaler dominert av glimmergneis, glimmerskifer, metasandstein, amfibolitt, mens løsmassene består av forvittringsmateriale.

Terrenget i planområdet er delvis kupert, men en kjenner ikke til at det er registrert faresoner for skred, herunder kvikkleireskredd, i planområdet.

En kjenner ikke til at planområdet er forurenset eller at det er potensiale for det.

4.15 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, verken innenfor rød eller gul støysone (gjelder både flystøy og trafikkstøy). Storeidmyra er noe trafikkert og genererer derfor noe trafikkstøy.

4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført egne utredninger ifm. planarbeidet.

5.2 Planlagt arealbruk

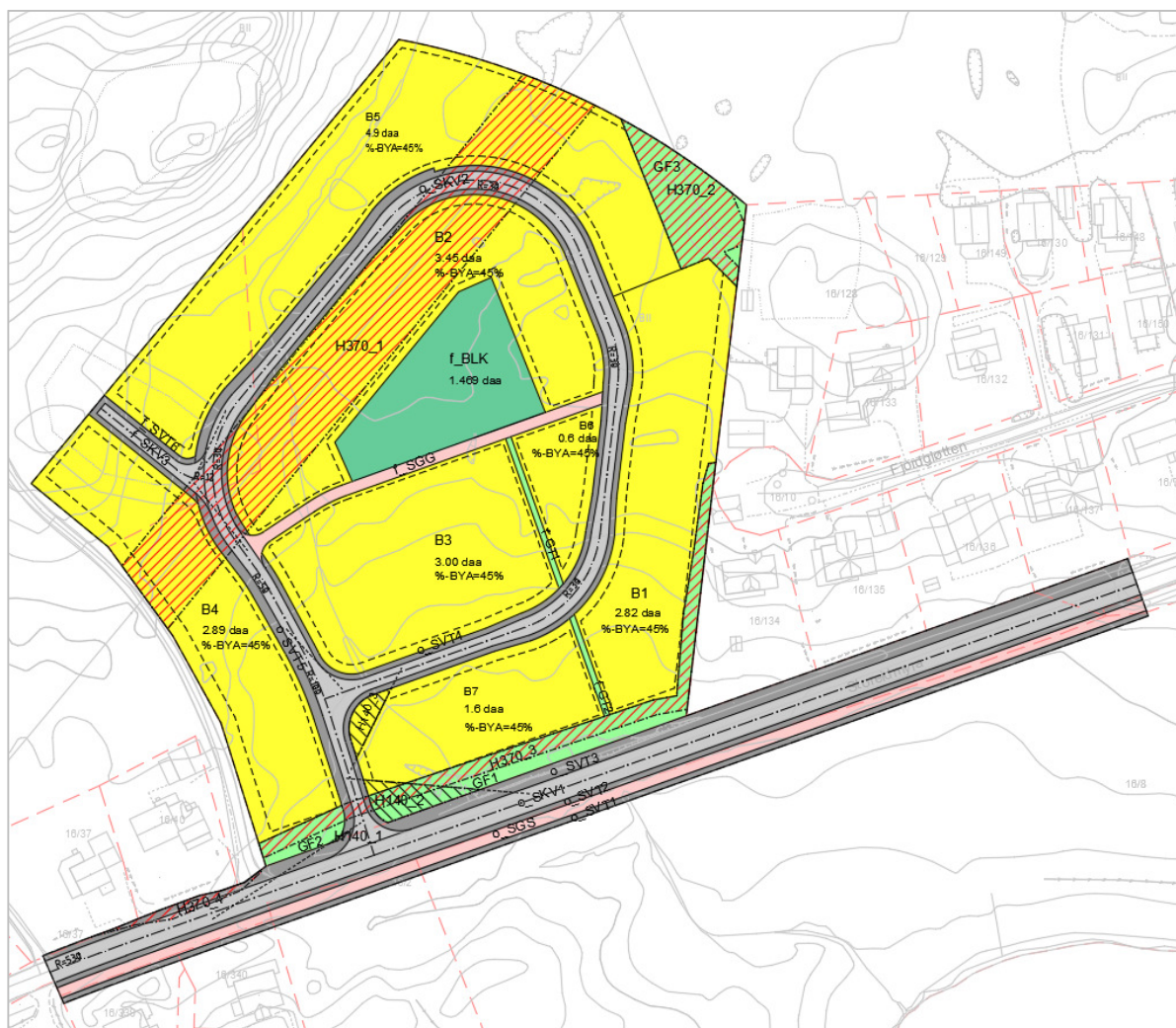
I planområdet tenkes det lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur herunder nye atkomstveier.

Eksisterende høyspenningsanlegg, både luftlinje og høyspentkabler er vist som hensynssoner.

Det er regulert inn friområde/grønne korridorer i tilknytning til høyspenningsanlegg som vil bli videreført. Videre er det regulert inn turvei/sti til felles lekearealet.

Planområdet er regulert til følgende arealformål (jf. PBLs §§ 12-5, 12-6 og 12-7):

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Gang-/sykkelvei
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg
 - Gangveg/gangareal
- Grønnstruktur
 - Turveg
 - Friområde
- Hensynssoner
 - Frisikt
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)



Figur 6: Plankart. Utarbeidet av Norconsult.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det tenkes lagt til rette for frittliggende eneboliger, rekkehus/kjedehus eller flermannsboliger/lavblokk i områder regulert til boligbebyggelse (B).

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrense.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 45 %. Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg åpnes det for evt. trappehus o.l. over tiltatt byggehøyde.

Foreløpig illustrasjonsplan viser et potensial på ca. 46 boliger/boenheter. Innregulert lekeareal er dimensjonert for utbygging av inntil 56 boenheter.

Type hus vil avhenge av topografi og utforming av tomtene.

En tenker trinnvis utbygging. Utbyggingsrekkefølgen vil være å bygge B1, B3 og B4 først deretter B2 og B5.

Bebyggelsen vil bli gitt god arkitektonisk utforming.



Figur 7: Illustrasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

5.4 Uteoppholdsareal

I planforslaget er det tatt utgangspunkt i krav til felles lekeareal lik 25 m^2 per boenhet slik det fremgår av kommunedelplanen.

Planlagt utbygging slik det er illustrert i illustrasjonsplanen, utløser krav om ca. $46 \times 25 \text{ m}^2 = 1150 \text{ m}^2$ felles lekeareal. Dette kravet kan i sin helhet løses i område regulert til felles lekeareal. Innregulert felles lekeareal skal være felles for hele planområdet og er på 1400 m^2 .

Felles lekeareal skal ha en størrelse på minimum 100 m^2 og maks avstand 100 m fra de boenhetene dette skal betjene. Ved opparbeiding av 4 eller flere boenheter skal det opparbeides felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Uteområder og uteareal som hører til barnehagen som ligger i gåavstand fra planområdet vil også være tilgjengelig etter stengetid og i helger.

Det er for øvrig lagt til rette for gode muligheter for private uteoppholdsarealer i form av hage, terrasse eller balkong.

Planområdet ligger heller ikke så langt unna et viktig friluftsområde (Svarthammarvatnet).

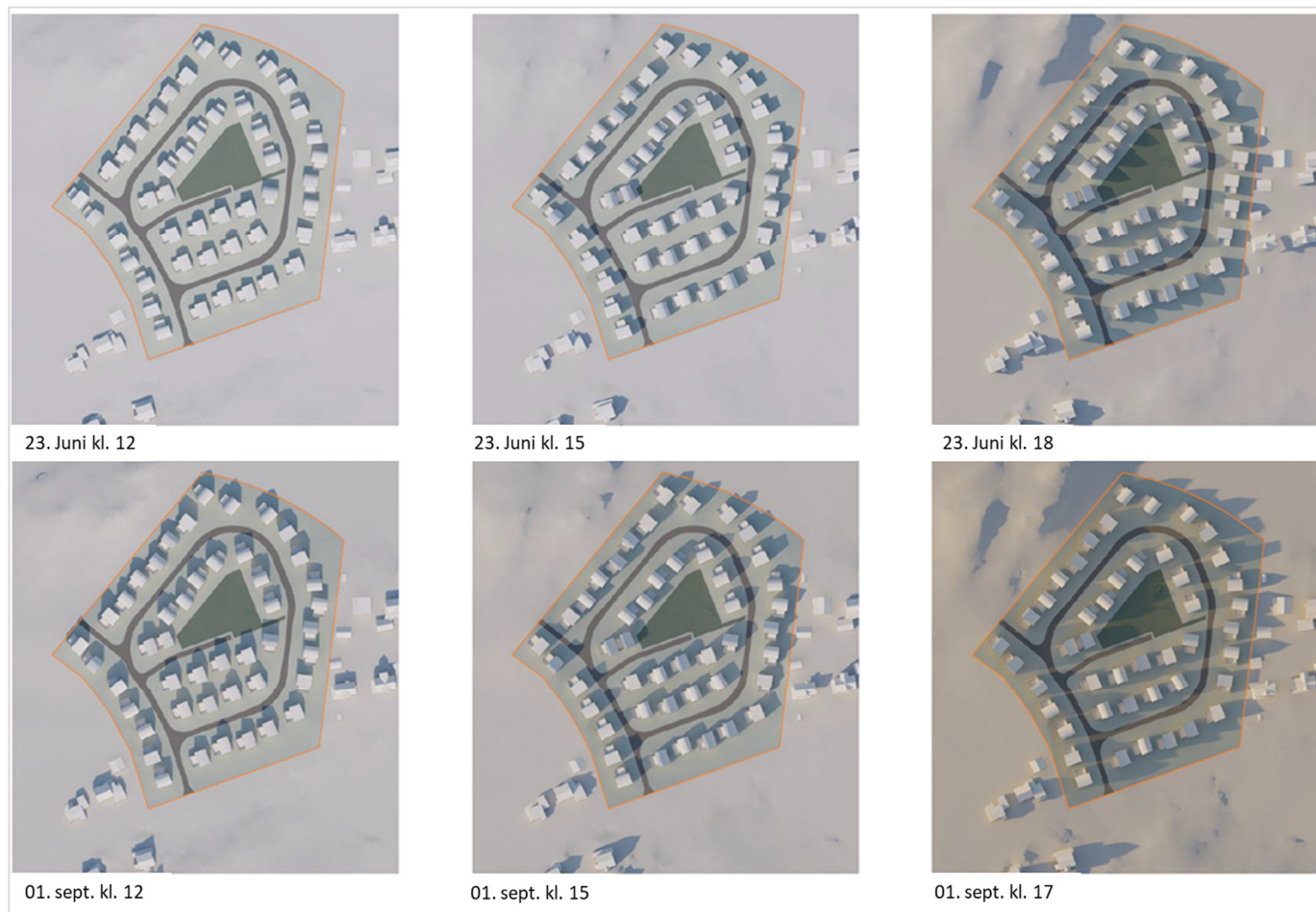
5.5 Sol/skygge

Illustrasjonene nedenfor viser hvordan skyggevirkningene av planlagt bebyggelse blir.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering og orientering av husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende.

Lekearealet vil få sol stort sett hele døgnet og stort sett hele året.

Planlagt bebyggelse vil få liten skyggevirkning på eksisterende nabobebyggelse.



Figur 8: Sol- og skyggeillustrasjoner. Utarbeidet av Norconsult.

5.6 Parkering

Det fremgår av gjeldende kommunedelplan at det skal settes av 1 biloppstillingsplass per boenhet for boenheter med to rom, 1,5 biloppstillingsplass for boenheter med tre rom og 2 biloppstillingsplasser for boenheter med fire rom eller flere. Parkeringskravet kan løses i form av biloppstillingsplass, carport eller garasje på egen tomt eller felles areal.

Videre fremgår det av kommunedelplanen at det skal settes av 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

5.7 Trafikkløsning

Det er i planarbeidet benyttet veinormal N100 fra 2014, ved valg av dimensjoneringsklasse.

All bebyggelse i planområdet planlegges med atkomst fra Storeidmyra, via én felles avkjørsel. Storeidmyra, som er kommunal, er regulert inn i henhold til veiklasse Sa2. Gang- og sykkelveien er regulert inn med bredde på 3 m.

Videre er det regulert inn en hovedatkomstvei utformet som sløyfe, i henhold til veiklasse A1 hvor det ikke er krav til egne løsninger for gående og syklende. Denne veisløyfen skal være offentlig

Det er også regulert inn. gangvei på tvers av veisløyfen, først og fremst for at det skal være mulig å ta seg frem til felles leke- og uteoppholdsareal fra veiene. Denne vil bli opparbeidet slik at den vil være kjørbare for brøytebil. Videre er det regulert inn grønnstruktur/turveg fra innregulert gangvei til Storeidmyra.

Alle veier og kryss er dimensjonert for lastebiler (herunder brannbiler og renovasjonsbiler). Det er utarbeidet lengdeprofil og normalprofil for alle offentlige veier. Disse er lagt ved planforslaget.

Det er tatt inn i bestemmelsene at det tillates atkomst direkte til den offentlige veisløyfen og felles atkomstveier.

Langs Storeidmyra har arealer regulert til «annen veggrunn» en bredde på min 1,5 m og vil dermed kunne berøre private eiendommer. Her er det imidlertid snakk om små stripper.

5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Det er utarbeidet prinsippsskisse for VA-anlegg ifm. planarbeidet (legges ved planforslaget).

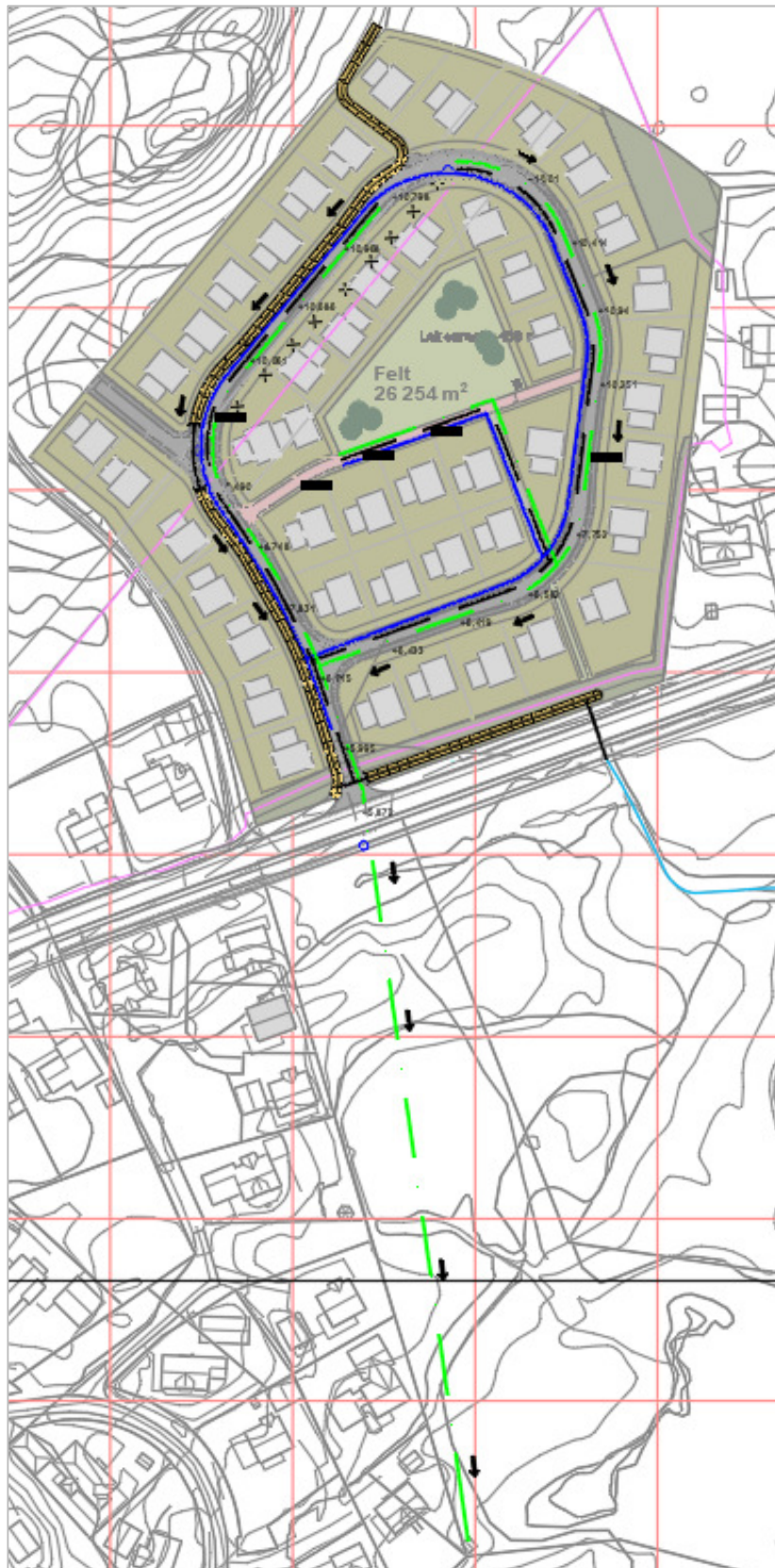
Planlagt bebyggelse vil bli knyttet til eksisterende hovedvannledning som går gjennom planområdet. Denne vil bli lagt om, men vil likevel følge omtrent samme trasé. Ledningene vil bli dimensjonert for brannvann.

VA-nettet i planområdet vil få separate løsninger når det gjelder overvann og spillvann. Spillvann vil bli ledet til det kommunale pumpehuset som ligger ved Haldsvågen, sør for Storeidmyra.

Eksisterende bekk vil bli lagt om, og ledet ut av planområdet via åpen grøft mellom boligtomter i B1 (mot nord), videre langs nord- og vestsiden (i åpen grøft) av innregulert atkomstvei samt langs innregulert friområdet nord for Storeidmyra. For øvrig vil overvannshåndtering skje ved at det etableres overvannsledninger og åpne grøfter. Alt overvann blir ledet ut i bekk som renner sør for Storeidmyra via eksisterende rør/kanal gjennom Storeidmyra.

VA-nettet planlegges lagt i interne veier med unntak av overvanns- og spillvannsledning (jf. gjennomgang ovenfor). Spillvannsledningen vil gå gjennom en privat eiendom. Her vil det foreligge avtale med grunneier.

Med utgangspunkt i topografien i området og valgt løsning vil det ikke bli behov for å etablere et pumpehus. Det er imidlertid åpnet for at dette kan etableres i planområdet ved behov.



Figur 9: VA skisse. Utarbeidet av Norconsult.

5.9.2 Energiforsyning og EL-nett

Energibehovet i planområdet vil sannsynligvis bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

Evt. behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområdet iht. krav fra nettleverandør. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av situasjonsplanen ifm. byggesøknad.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering vil bli løst på egen tomt eller på felles områder. Eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering vises i situasjonsplanen ved søknad om rammetillatelse, og i tråd med kommunens renovasjonsforskrift.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det er planlagt offentlige anlegg, verken i planområdet eller i omkringliggende områder.

5.12 Kulturminner

Nordland fylkeskommune har kontrollregistrert den delen av planområdet hvor det er registrert kulturminner (område avsatt til LNFR-område i kommunedelplanen) samt befart og undersøkt resterende deler av planområdet (som er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan), uten funn. Planforslaget vurderes dermed ikke å være i konflikt med kulturminner eller -miljø.

5.13 Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Leknes skole hvor kapasiteten er dårlig. Den kommunale prosessen med å få utvidet skolekapasitet er i gang og som et ledd i dette er det regulert inn areal til mulig skole i forslag til reguleringsplan for Torvhaugen (som ligger ute på offentlig høring).

Når det gjelder barnehageplass er det per dags dato god kapasitet på Leknes.

5.14 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i nybygg.

5.15 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.16 Grunnforhold

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene før utbygging.

5.17 Støy

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt.

5.18 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.19 Risiko- og sårbarhet

| Emne | Forhold eller uønsket hendelse | Vurdering | |
|--------------------|--|-----------|---|
| | | Nei | Merknad |
| Naturgitte forhold | Er området utsatt for snø- eller steinskred? | x | |
| | Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning? | x | |
| | Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann? | x | |
| | Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk? | x | |
| | Er det radon i grunnen? | | Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker. |
| | Annet (spesifiser)? | x | |
| Infrastruktur | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området? | | |
| | • Hendelser på veg | x | |
| | • Hendelser på jernbane | x | |
| | • Hendelser på sjø/vann/elv | x | |
| | • Hendelser i luften | x | |
| | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter | | |

| | | |
|---|---|---|
| (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området? | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av giftige gasser/væsker | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser | x | |
| Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon/spillvann | x | |
| Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? | x | Det går høyspentlinjer gjennom planområdet. Det er regulert inn hensynssoner med bredde på til sammen 20 m i tilknytning til disse. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? | x | |
| Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området? | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Til skole/barnehage | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Til forretning | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Til busstopp | x | |
| Brannberedskap | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Omfatter området spesielt farlige anlegg? | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? | | Dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? | x | |

| | | | |
|--------------------|---|---|--|
| Tidligere bruk | Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet? | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) | | |
| Omgivelser | Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is? | x | |
| | Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)? | x | |
| | Annet (spesifiser) | x | |
| Ulovlig virksomhet | Sabotasje og terrorhandlinger | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? | x | |

5.20 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Det skal imidlertid gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene før utbygging.

5.21 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Perspektiver og snitt
- Teknisk infrastruktur, herunder VA-anlegg og atkomst
- Støy
- Grunnforhold
- Leke- og uteoppholdsareal og parkering
- Håndtering av ulempe i bygge- og anleggsfasen
- Sti/gangvei
- Hensyn til landbruk
- Gang- og sykkelvei

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget innebærer omregulering av et område som er avsatt til LNFR-område i gjeldende kommunedelplan. Dette området utgjør en naturlig del av utbyggingsområdet men ble ikke tatt med i område som er avsatt til boligformål på grunn av at det er registrert kulturminner i området. Tomtas (B3) utforming gjør det vanskelig å utnytte denne på en fornuftig måte. For å få til en optimal utnytting av arealene ønskes dette området omregulert til utbyggingsformål/boligformål.

Det fremgår av kommunedelplanen at områdene benevnt B2 som ligger sør for planområdet, og B3 ikke kan bygges ut før det er etablert gang- og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum.

I første omgang blir det kun B3 som skal utbygges. Derfor er det foreslått tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres gang- og sykkelvei i tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei før mer enn halvparten av planområdet er bygd ut.

6.2 Stedets karakter

Planlagt bebyggelse (eneboliger, flermannsboliger, kjedehus/rekkehus) med foreslått byggehøyde (inntil 3 etasjer) vil ikke endre karakteren i området vesentlig da mesteparten av bebyggelsen i området er eneboliger eller tomannsboliger som er ført opp i én eller to etasjer pluss loft eller kjeller.

Planlagt bebyggelse vil få et moderne preg og skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet som reflekterer sin egen tid.

6.3 Landskap

Det er ønskelig å plassere bebyggelsen slik at man unngår større inngrep i terrenget mer enn nødvendig. Ved bearbeiding av terrenget vil det bli tatt hensyn til at overgang til tilstøtende, eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte.

6.4 Natur- og kulturverdier

6.4.1 Naturverdier

Når det gjelder kunnskapsgrunnet, er området vurdert ut ifra kjent kunnskap (tilgjengelige databaser). Det er observert truet og nær truet samt ansvarsarter i planområdet. Planlagt utbygging vil berøre de observerte fugleartene. Planområdet ligger imidlertid inntil et boligfelt i øst og en kommunal vei mot sør. Det er også bygd kraftlinjer gjennom planområdet samt et boligfelt sørvest for planområdet. Det vises for øvrig til at planområdet er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen.

Hele området nordvest for Leknes sentrum er registrert som viktig naturtype (kystmyr). En bitteliten del av denne ligger nordøst i planområdet, men arealet er så lite ift. det registrerte området at en vurderer de negative konsekvensene av planlagt utbygging å være små.

Planforslaget vurderes ikke å gi store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

6.4.2 Kulturverdier

Planforslaget vurderes ikke å ha negative innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

For øvrig er aktsomhets- og meldeplikt innarbeidet i bestemmelsene.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

LNFR-område som ønskes omregulert utgjør kun en liten del av det registrerte jordbruksarealet, jf. figur 5. Området har ikke vært dyrket.

Videre er det tatt med at matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk.

6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi utviklingsproblemer i eksisterende veinett da Storeidmyra vurderes å ha god kapasitet til å ta den økningen.

Det er ikke regulert inn fortau i tilknytning til ny atkomstvei i planområdet da det ikke er krav til det (jf. vegnormal N100 fra 2014). Trafikkmengden vil være lav og veiutformingen (sløyfe) innbyr ikke til høy fart.

Planforslaget legger imidlertid til rette for etablering av gang- og sykkelvei langs sørsiden av Storeidmyra iht. krav i gjeldende kommunedelplan.

6.7 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til VA-nett og EI-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.8 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planlagt utbygging vil kunne føre til at eksisterende friluftsområde og tilgjengelig lekeplass blir mer brukt. Noe som anses positivt.

6.9 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage, terrasse eller balkong. I tillegg planlegges det et stort felles leke- og uteoppholdsareal sentralt i planområdet som gir gode muligheter for lek og fellesskap.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av byggene/husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. De aller fleste husene vil få fin utsikt.

6.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode felles lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger det et stort friluftsområde i nærheten av planområdet. Det ligger også lekeareal i tilknytning til barnehagen som ligger i gangavstand fra planområdet.

6.11 Sosial infrastruktur

Etablering av planlagt bebyggelse vil kunne utfordre skolekapasiteten i området. Kommunen har igangsatt prosess for å forbedre skolekapasitet.

Planlagt utbygging vurderes ikke å medføre problemer for barnehagedekningen i området.

6.12 Universell tilgjengelighet

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.

6.13 ROS

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil medføre økte inntekter for Vestvågøy kommune.

6.15 Interesse motsetninger

Det er uttrykt ønske om å videreføre området avsatt til LNFR-område i tråd med kommunedelplanen. Forslagstillers vurdering fremgår av kap. 6.1 og 6.5 ovenfor.

6.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommunedelplan for LeknesGravdal og vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling i Vestvågøy kommune.